

УДК 330.322.214  
ББК 65.9(2Рос)-56

Г.Н. АЛЕКСЕЕВА, Т.В. МУЖЖАВЛЕВА

## ИНВЕСТИЦИОННАЯ БАЗА СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

**Ключевые слова:** Чувашская Республика, инвестиции, инвестиции в строительство, источники финансирования, лизинг, ипотечное кредитование, аренда/выкуп земельного участка под строительство.

*В статье поднимаются проблемы финансирования строительного комплекса Чувашской Республики посредством привлечения инвестиционных ресурсов, дается анализ динамики инвестиций в основной капитал Чувашской Республики, в том числе в строительную отрасль за 2008–2014 гг., приводится структура инвестиций по источникам финансирования. Рассмотрены факторы, ограничивающие деловую активность строительных организаций республики, объемы ипотечного кредитования. Авторами предложены ряд мер по стимулированию инвестиционной активности в строительной отрасли региона.*

G. ALEKSEEVA, T. MUZHZHAVLEVA

### INVESTMENTS IN BUILDING INDUSTRY OF CHUVASH REPUBLIC

**Key words:** Chuvash Republic, investments, investments in building industry, sources of funding, leasing, mortgage lending, rent/purchase of land for construction.

*The article raises the problem of financing the building industry of the Chuvash Republic by attracting investment resources. It also gives an analysis of the dynamics of investments in the fixed capital of the Chuvash Republic, including the building industry within 2008-2014, and presents the investments structure by source of funding. The authors consider the factors hampering the business activity of the Republic's building organizations, as well as the scope of mortgage lending. The authors suggest a number of measures for promoting investment activity in the building industry of the region.*

Основу стабильного функционирования государства, региона, отрасли, организации составляют ресурсы – финансовые, материальные, трудовые, что предопределяет их наличие. Однако в настоящее время экономика стагнирована ввиду их недостаточности. Разрешение проблемы видится в активизации инвестиционных процессов, изыскании источников инвестиций, что обуславливает актуальность поставленных задач.

Особенностью строительной отрасли является высокая емкость потребляемых средств с отсроченной эффективностью. Как отмечают И.В. Львов и Т.Г. Обухова в своей статье, «именно инвестиционно-строительный сектор может дать импульс развитию смежных отраслей и толчок к выходу из кризиса» [2]. Возникает необходимость в поиске паритета интересов инвестора и комитента. Предметом рассмотрения в данной статье выступают источники финансирования строительного комплекса Чувашской Республики.

Начиная с XX в. динамика инвестиционных вложений имеет разнонаправленный характер: до финансового кризиса 2008–2010 гг. происходил устойчивый рост инвестиций в основной капитал, в том числе в строительную отрасль, в среднем ежегодно на 12%, однако в последние пять лет наблюдается обрат-

ная тенденция – спад инвестиционной активности. В 2014 г. объемы финансирования по Российской Федерации составили 13,5 трлн руб., или 97,3% к предшествующему периоду, в Чувашской Республике – 6,95 трлн руб., или 47,6 тыс. руб./чел., что в 2 раза ниже общероссийского показателя. Наибольший удельный вес в структуре государственных инвестиций занимают вложения в капитальное строительство – общественные и промышленные здания и сооружения – 49,80%; далее идут инвестиции в машины, механизмы и транспорт – 34,10%, из которых 16,10% приходятся на иностранный капитал; в жилищные объекты – 6,50%; прочие – 9,60% [4]. Источниками финансирования в 2014 г. стали привлеченные средства организаций (51,90%), доля собственных средств, соответственно, 48,10%. Удельный вес денежных средств граждан и юридических лиц, привлеченных организациями-застройщиками для долевого строительства, составил 3,30% от общего объема инвестиций в основной капитал. При этом приходится констатировать снижение бюджетного финансирования с 19% в 2013 г. до 16,20% в 2014 г. Отметим, что в Чувашской Республике этот показатель, соответственно, в 2 и 2,5 раза превышает общероссийский и по Приволжскому федеральному округу (табл. 1). Инвестиционные ресурсы направлялись на замену изношенной техники и оборудования, повышение эффективности производства за счет внедрения новых технологий, снижения себестоимости продукции, экономии энергоресурсов.

Таблица 1

**Структура инвестиций в основной капитал по источникам финансирования в 2014 г., % к общему объему инвестиций в основной капитал [4]**

| Субъекты                      | Собственные средства | Привлеченные средства | В том числе        |                      |                       |                 |                |   |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|----------------|---|
|                               |                      |                       | бюджетные средства | из них               |                       |                 | кредиты банков | средства организаций и населения на доленое строительство |
|                               |                      |                       |                    | федерального бюджета | бюджетов субъектов РФ | местные бюджеты |                |   |
| Российская Федерация          | 48,1                 | 51,9                  | 16,2               | 8,6                  | 6,3                   | 1,3             | 9,3            | 3,3   |
| Приволжский федеральный округ | 54,6                 | 45,4                  | 12,3               | 6,2                  | 5,0                   | 1,1             | 14,6           | 4,3   |
| Чувашская Республика          | 36,6                 | 63,4                  | 30,6               | 16,0                 | 12,6                  | 2,0             | 9,3            | 14,1  |

Примечание. Без субъектов малого бизнеса.

Сравнение динамики инвестиций в основной капитал в целом и в развитие производственной базы строительства показывает более интенсивное изменение второго показателя, темп роста которого в среднем в 1,2 раза выше темпа роста первого (рис. 1). Однако долевой индекс имеет ограничение на уровне

12,76%, несмотря на рекордные 19,20% и 17,20% в 2013–2014 гг. Темп прироста инвестиций в основной капитал строительной отрасли характеризуется резким снижением – с 78,50% в 2012 г. до – 19,30% в 2014 г. (табл. 2).



Источник. Составлено авторами по данным [6]

Рис. 1. Инвестиции в основной капитал Чувашской Республики

Таблица 2

Динамика инвестиций в основной капитал Чувашской Республики [6]

| Показатель   | Год      |          |          |          |          |          |          |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|  | 2008     | 2009     | 2010     | 2011     | 2012     | 2013     | 2014     |
| Инвестиции в основной капитал (в фактически действовавших ценах), млн руб.                   | 49 609   | 35 687,6 | 42 611,6 | 55 924,6 | 65 156,8 | 60 121,5 | 56 445,8 |
| Индексы физического объема инвестиций в основной капитал, % к предыдущему году               | 103,7    | 73,6     | 118,8    | 116,1    | 106,7    | 82,7     | 89,5     |
| Инвестиции в основной капитал на развитие производственной базы строительства*, млн руб.     | 2 569,2  | 2 885,7  | 2 249,6  | 3 206,1  | 5 723,7  | 6 704,0  | 5 404,9  |
| % от общего объема инвестиций в основной капитал   | 5,2      | 14,3     | 9,5      | 9,1      | 14,0     | 19,2     | 17,2     |
| Индексы физического объема инвестиций в основной капитал строительства, % к предыдущему году | 5,15 раз | 111,3    | 78,0     | 142,0    | 178,5    | 117,0    | 80,7     |

Примечание. \* – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.

Объем финансовых вложений (ценные бумаги, процентные облигации госзаймов, займы другим юридическим лицам) в строительную отрасль не-

значительно повышается. Их доля в совокупном объеме инвестиций сохраняется в среднем на уровне 2,10%, лишь в 2012 г. произошло увеличение до 3,90% (рис. 2). Инвесторы отдавали предпочтение краткосрочным позициям (в среднем 83% от общего объема финансовых вложений). Можно предположить, что произойдет структурный сдвиг в сторону повышения удельного веса именно финансовых инвестиционных продуктов при неуклонном снижении доли инвестиций в материальные активы. Это объясняется интенсивным развитием фондового рынка.



Источник. Составлено авторами по данным [6]

Рис. 2. Финансовые вложения Чувашской Республики

Поток иностранных инвестиций в Чувашскую Республику неуклонно снижается: с максимальных 86 989 тыс. долл. США в 2010 г. до 4994,9 тыс. долл. США в 2013 г. Из них лишь 0,5% направляются в строительный комплекс региона (табл. 3). Финансирование осуществлялось из Польши, Германии, Кипра, Англии [6]. Руководством республики предпринимаются меры по повышению инвестиционной привлекательности Чувашии для иностранных инвесторов. В целях решения этой проблемы принят Закон Чувашской Республики № 51 от 29 сентября 2014 г. «О привлечении иностранных инвестиций в экономику Чувашской Республики».

Таблица 3

Иностранные инвестиции в Чувашскую Республику [6]

| Показатель  | Год      |          |          |          |          |         |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|---------|
|   | 2008     | 2009     | 2010     | 2011     | 2012     | 2013    |
| Объем иностранных инвестиций, тыс. долл. США                | 26 996,8 | 46 245,5 | 86 989,0 | 15 482,5 | 10 653,5 | 4 994,9 |
| Индексы физического объема инвестиций, % к предыдущему году | 28,7     | 1,7 раз  | 1,9 раз  | 17,7     | 68,8     | 46,8    |

Анализ реализуемых на территории Чувашской Республики инвестиционных проектов в сфере строительства выявил, что большинство из них требует дополнительного финансирования в связи с ухудшившейся экономической ситуацией и возникновением дополнительных затрат, связанных с удорожанием строительных материалов, изменением проектных заданий, обусловленного ужесточением технических, санитарных, экологических норм (табл. 4). Решения проблем инвесторов «требуют больших финансовых и материальных затрат и могут осуществиться на основе соединения усилий всех субъектов региональной хозяйственной системы» [5].

Таблица 4

**Инвестиционные проекты Чувашской Республики  
в области строительства [1]**

| Наименование проекта  | Ответственный орган государственной (муниципальной власти), населенный пункт | Ответственный представитель инвестора | Стоимость проекта, млн руб. | Срок исполнения, годы |
|---|--|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Комплексная застройка жилых районов по ул. Б. Хмельницкого и ул. Гладкова               | Кабинет Министров ЧР, Администрация г. Чебоксары                             | ООО «СУОР»                            | 65 000,00                   | 2007–2020             |
| Строительство подземного города в г. Чебоксары  | Администрация г. Чебоксары   | ООО «Старко» г. Чебоксары             | 10 000,00                   | 2013–2022             |
| Комплексное освоение территории «Новый город» в г. Чебоксары                            | Администрация г. Чебоксары   | ОАО «ИСКО-Ч»                          | 38 660,00                   | 2012–2020             |
| Первая очередь строительства жилой группы микрорайона «Университетский-2», г. Чебоксары | Администрация г. Чебоксары   | ЗАО «ТУС»                             | 3 400,00                    | 2010–2018             |
| Застройка VI микрорайона центральной части г. Чебоксары                                 | Администрация г. Чебоксары   | ЗАО «СК Центр» г. Чебоксары           | 2 000,00                    | 2008–2015             |
| Строительство многофункционального комплекса по ул. К. Маркса г. Чебоксары              | Администрация г. Чебоксары   | ОАО «Дорисс»                          | 2 000,00                    | 2013–2018             |

Подтверждением служат данные Чувашстата (табл. 5), согласно которым основными факторами, ограничивающими деловую активность строительных организаций, в последние годы являются макроуровень налогов, значительная конкуренция в отрасли, неплатёжеспособность заказчиков, рекордная стоимость материалов, сложный механизм получения кредита для реализации инвестиционных проектов вследствие высокой процентной ставки (за 2013–2014 гг. данные отсутствуют).

В целях стимулирования инвестиционной активности в строительную отрасль региона следует пересмотреть ряд финансовых аспектов взаимодействия органов государственной власти и строительных организаций. В частности, осуществить диверсификацию процесса предоставления земельных

участков под строительство в аспекте «аренда/выкуп»: при строительстве объектов, подлежащих последующей реализации (например, многоквартирные жилые дома), предпочтительнее оформлять землю в аренду (в собственности она станет у будущих владельцев), однако при этом государство должно оговорить условия по срокам строительства, как это было сделано в Чувашии, когда по «долгостроям» арендные ставки увеличивались в несколько раз. Безусловно, это заставит строительные хозяйствующие субъекты более рационально распоряжаться собственными ресурсами, сделает более привлекательными и надежными инвестиции, ожидаемый период доходности по которым будет конкретизирован.

Таблица 5

**Оценка факторов, ограничивающих деловую активность строительных организаций, % от общего числа строительных организаций [6]**

| Показатель  | Год  |      |      |      |      |
|---|------|------|------|------|------|
|   | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Недостаток заказов на работы                            | 20   | 48   | 36   | 34   | 27   |
| Неплатежеспособность заказчиков                         | 31   | 50   | 45   | 33   | 17   |
| Высокий уровень налогов                                 | 35   | 37   | 38   | 48   | 53   |
| Высокие процентные ставки по коммерческим кредитам      | 17   | 25   | 17   | 15   | 10   |
| Недостаток квалифицированных рабочих                    | 26   | 7    | 9    | 10   | 20   |
| Высокая стоимость материалов, конструкций, изделий      | 31   | 17   | 15   | 23   | 34   |
| Нехватка и изношенность строительных машин и механизмов | 17   | 8    | 4    | 2    | 1    |
| Конкуренция со стороны других строительных фирм         | 29   | 23   | 34   | 31   | 51   |

В случае возведения строительных объектов, планируемых в собственность (например, гостиницы, торговые павильоны), выгоднее выкупить земельный участок, что даст владельцу гарантию его использования, государству – отчисления в виде налога на имущество, инвестору – в зависимости от условий договора единовременный доход либо платежи-роялти.

Устойчивым источником инвестиций должен стать лизинг, причем не столько финансовый, сколько оперативный, т.е. движимого имущества, что особенно актуально для строительных организаций, использующих разнообразные механизмы, оборудование, транспортные средства в зависимости от условий строительства. В настоящее время в республике действует около 40 лизинговых компаний. Так, в 2013 г. было заключено договоров финансового лизинга на сумму 1057,0 млн руб., из которых лишь на 70,9 млн руб. лизингополучателями выступили организации строительной сферы (6,7% к общей стоимости заключенных договоров) [3]. По нашему мнению, здесь следует использовать возможности государственно-частного партнерства, когда государство выступит поручителем по лизинговым обязательствам.

В сфере жилищного строительства необходимо развивать ипотечное кредитование. С 2010 г. количество получателей ипотечных кредитов в Чувашии увеличилось в 2,4 раза, а площадь жилья, приобретенного с помощью такой формы финансирования, – более чем в 2,5 раза (табл. 6).

Таблица 6

**Объемы ипотечного жилищного кредитования  
Чувашской Республики в 2014 г. [7]**

| Виды и источники ипотеки   | Классическая ипотека | Молодежная ипотека | ОАО «Ипотечная корпорация ЧР» | Всего  |
|--|----------------------|--------------------|-------------------------------|--------|
| Объем выданных ипотечных кредитов, млн руб.  | 5105,5               | 828,4              | 110,6                         | 6044,5 |
| Количество граждан, получивших кредиты   | 4536                 | 570                | 132                           | 5238   |
| Общая площадь строящегося или приобретаемого жилья с использованием кредитов, тыс. кв. м | 177,1                | 30,9               | 5,8                           | 213,8  |
| Объем средств граждан, млн руб.  | 2898,6               | 371,4              | 125,9                         | 3395,9 |
| Ставка по кредитам, %  | 13                   | 12                 | 16,6                          |        |
| Срок кредитования, лет   | 5–30                 | 10–20              | 10                            |        |
| Первоначальный взнос, %  | 3–50                 | 10–50              | 55                            |        |

Однако здесь ограничителями выступают запредельные процентные ставки (для сравнения – за рубежом ставки по ипотечным кредитам варьируются в интервале 0,5–2,5%), короткие сроки, достаточно высокая планка первоначального взноса. В таких обстоятельствах государство должно регулировать данные параметры, установив по ним приемлемые ограничения особенно для банков с государственным участием, в отношении которых регулярно осуществляется докапитализация активов из Фонда национального благосостояния в том числе.

**Выводы.** На современном этапе экономического развития происходит снижение инвестиционной активности по всем источникам финансирования – от бюджетных до частных. Особенно рельефно это проступает в материалоёмких, с продолжительными производственным и финансовым циклами отраслях, каковой является и сфера строительства. Анализ инвестиционных потоков в строительный комплекс Чувашской Республики выявил их отрицательную динамику, что предопределило инициирование выявления приоритетных каналов финансирования: зарубежных источников, оперативного лизинга, ипотечных ресурсов.

#### Литература

1. Каталог инвестиционных проектов [Электронный ресурс] // Инвестиционный портал Чувашской Республики. URL: <http://investchr.ru/Katalog> (Дата обращения: 18.03.2014).
2. Львов И.В., Обухова Т.Г. Социально-экономическая роль строительного комплекса // Вестник Чувашского университета. 2010. № 4. С. 385–389.
3. Федеральная служба государственной статистики. 2013 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.gks.ru> (Дата обращения: 19.10.2014).
4. Федеральная служба государственной статистики. 2014. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.gks.ru> (Дата обращения: 10.04.2015).
5. Филлимонов В.Ф. Основы формирования региональной инвестиционной программы // Вестник Чувашского университета. 2009. № 4. С. 504–508.
6. Чувашия в цифрах. 2014 г. [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики: сайт. URL: <http://statrep.chuvash.gks.ru> (дата обращения 23.04.2015).
7. <http://economy.gov.ru/minec/main> (Дата обращения: 15.06.2015).

## References

1. *Katalog investitsionnykh proektov* [Catalogue of investment projects]. *Investitsionnyi portal Chuvashskoi Respubliki* [Investment portal of the Chuvash Republic]. Available at: <http://investchr.ru/Katalog> (Accessed 18 March 2014).
2. L'vov I.V., Obukhova T.G. *Sotsial'no-ekonomicheskaya rol' stroitel'nogo kompleksa* [The socio-economic role of building industry]. *Vestnik Chuvashskogo universiteta*, 2010, no. 4, pp. 385–389.
3. *Federal'naya sluzhba gosudarstvennoi statistiki. 2013.* [Federal State Statistics Service. 2013]. Available at: <http://www.gks.ru> (Accessed 19 October 2014).
4. *Federal'naya sluzhba gosudarstvennoi statistiki. 2014.* [Federal State Statistics Service. 2014]. Available at: <http://www.gks.ru> (Accessed 10 April 2015).
5. Filimonov V.F. *Osnovy formirovaniya regional'noi investitsionnoi programmy* [The Basics of forming the regional investment program]. *Vestnik Chuvashskogo universiteta*, 2009, no. 4, pp. 504–508.
6. *Chuvashiya v tsifrakh. 2014* [Chuvashia in numbers. 2014]. *Federal'naya sluzhba gosudarstvennoi statistiki: sait* [«Federal State Statistics Service» website]. Available at: <http://statrep.chuvash.gks.ru> (Accessed 23 April 2015).
7. Available at: <http://economy.gov.ru/minec/main> (Accessed 15 June 2015).

---

**АЛЕКСЕЕВА ГАЛИНА НИКОЛАЕВНА** – магистр по направлению «Строительство», старший преподаватель кафедры строительных технологий, геотехники и экономики строительства, Чувашский государственный университет, Россия, Чебоксары ([galina55509@mail.ru](mailto:galina55509@mail.ru)).

**ALEKSEEVA GALINA** – Master of Science in Building Construction, Assistant Professor, Department for Construction Technologies, Geotechnical Engineering and Construction Economics, Chuvash State University, Cheboksary, Russia.

**МУЖЖАВЛЁВА ТАТЬЯНА ВИКТОРОВНА** – доктор экономических наук, профессор кафедры экономической теории и международных отношений, Чувашский государственный университет, Россия, Чебоксары ([csaprdom@mail.ru](mailto:csaprdom@mail.ru)).

**MUZHZHAVLEVA TATYANA** – Doctor of Economics, Professor, Economic Theory and International Relations Department, Chuvash State University, Cheboksary, Russia.

---